

Kreisstadt St. Wendel

**Bebauungsplan Nr. 09.03 „Hasenbruch, 2. Änderung“
im Stadtteil Niederlinxweiler**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Ziele und Zweck der Planung	3
2	BESTAND	4
2.1	Bauliche Nutzung	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Grünstruktur	5
2.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	5
3	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	5
3.1	Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)	5
3.2	LEP Siedlung	5
3.3	LEP Umwelt	6
3.4	Flächennutzungsplan	6
4	FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Stellplätze und Garagen	7
5.5	Ver- und Entsorgung	7
5	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BETRACHTUNG	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	8

1. Erfordernis der Planung

1.1 Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hasenbruch“ bezieht sich auf die gesamte Fläche des Bebauungsplans in der genehmigten und rechtskräftigen Fassung vom 14.04.1967.

Das Gebiet ist rund 10,02 ha groß und liegt im Nordosten des Stadtteils Niederlinxweiler. Es wird im Süden und im Osten begrenzt durch die Straße „Großer Matzenberg“, im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke nördlich der „Dr.-Albert-Schweitzer-Straße“ und im Westen durch die Straße „Zum Spiemont“. Die genauen Grenzen des Plans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt mit einer maximal eingeschossigen, in manchen Planbereichen auch zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straßen „Großer Matzenberg“, „Zum Spiemont“ und „Dr.-Albert-Schweitzer-Straße“ als Sammelstraßen. Von diesen gehen insgesamt sechs Stichstraßen jeweils mit einer Wendeanlage ab. Von den 97 Baustellen sind bereits 85 bebaut.

Seit der Entstehung des Bebauungsplans in den 1960er Jahren sind Katasterveränderungen in erheblichem Umfang durchgeführt worden. Das Änderungsverfahren wird daher auch dazu genutzt, die aktuelle Katastersituation im Plan darzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes und das Bauleitplanverfahren werden durch das Stadtbauamt durchgeführt.

1.2 Ziel und Zweck der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hasenbruch“ zielt auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB durch eine innerörtliche Nachverdichtung ab.

Im geänderten Bebauungsplan soll die tatsächliche Situation hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Dichte und Infrastruktur sowie der heutige Bedarf wiedergegeben werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Einzelne Baufelder werden optimiert, so dass eine sinnvolle und zeitgemäße Bebauung der Flächen ermöglicht wird. Es sollen attraktive Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, ohne dass auf der „grünen Wiese“ Neubaugebiete entwickelt werden müssen. Die bestehenden Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß Polizeiverordnung vom 07.03.1975 mit Festsetzungen bzgl. Dachform, -material und -neigung sowie der Gestaltung von Garagen, Nebengebäuden und Einfriedungen können künftig entfallen.

Zusätzlich werden zwei ausgewiesene Verkehrsflächen in der Dr.-Albert-Schweitzer-Straße wegen eines nicht bestehenden Bedarfs einer weiteren Entwicklung in den Außenbereich zu Wohnbauflächen und zum Teil als Grünfläche umgewidmet und können an die Anlieger veräußert werden. Diese zusätzliche Grünfläche dient gleichzeitig der Aufnahme der Oberflächenwasserableitung.

2. Bestand

2.1 Bauliche Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird zum größten Teil bereits baulich durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser genutzt. Die Gebäude sind durch Hausgärten und Baumpflanzungen stark eingegrünt.

2.2 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird durch die beidseitig von Fußwegen begleiteten Sammelstraßen sowie durch sechs verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen, die als Sackgasse mit Wendeanlage ausgestattet sind, erschlossen. Das Baugebiet wird nur von Ziel- und Quellverkehr befahren.

Die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung ist vollständig vorhanden.

Das Plangebiet ist in allen Bereichen an die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekom und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Im Planungsgebiet liegt ein Mischwasserkanal, an den anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser angeschlossen werden. Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Eine Fremdwasserentflechtung ist für dieses Gebiet nicht vorgesehen. Aufgrund der schlechten Versickerungseignung der Böden und einer Hangneigung von ca. 10% im Bereich der noch zu bebauenden Teilfläche des Plangebiets kann eine mögliche Beeinträchtigung von Unterliegern durch eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers nicht ausgeschlossen werden.

Nach Ansicht des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz ist daher der Ausnahmezustand gem. § 49a Abs. 4 SWG erfüllt.

Zur Entlastung des Mischwasserkanals und der Kläranlage wird vorgeschlagen das Regenwasser in Zisternen mit Überlauf in den Straßenkanal zu speichern und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Niederlinxweiler und ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

Die Hauptversorgungsleitungen sind soweit bekannt nachrichtlich im Plan dargestellt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich der Verlängerung der Straße „Hasenbruch“ können Baugrundstücke erschlossen werden, die fast alle öffentlich angeboten werden können.

2.3 Grünstruktur

Insgesamt ist das Plangebiet sehr stark mit privaten Gartenflächen und Verkehrsgrünflächen durchgrünt, zum Teil sind innerhalb dieser Flächen auch gute Baumstrukturen vorhanden.

2.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgelegten Landschaftsschutzgebietes. Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Bau- oder Verkehrsflächen im Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden, ist in diesem Bereich nicht mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete eingetragen. Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die 10 kV-Freileitung der Stadtwerke St. Wendel sowie der entsprechende Schutzstreifen von 7 m werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In diesem Bereich besteht eine dingliche Sicherung der Versorgungsleitung, die bei unveränderter Leitungsführung eine Bebauung des Schutzstreifens untersagt.

Ebenso wird die Gasleitung mit jeweils 4 m Schutzstreifen zu beiden Seiten im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3. Vorgaben für die Planung

3.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

3.2 LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft.

3.3 LEP Umwelt (13.07.2004)

Im LEP Teilabschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

3.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet, Grünfläche und Mischgebiet festgesetzt. Die geplante Änderung ist konform mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass eine Änderung nicht erforderlich ist.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung des Wohngebietscharakters „Reines Wohngebiet“ bleibt bestehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Baufenster hinsichtlich einer Optimierung und besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

4.3 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung als einzige erlaubte Bauweise festgesetzt.

4.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baufenster zu errichten.

4.5 Grünflächen

Im Plangebiet in zentraler Lage ist eine Elektroverteilstation ausgewiesen und auch im Bestand vorhanden. Dieses Grundstück wird durch öffentliche Grünflächen in das Plangebiet eingebunden, sodass immer ein ausreichend großer Abstand zur Wohnbebauung erhalten wird.

5. Landschaftspflegerische Betrachtung

Da bei der Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und zudem der Nachverdichtung im Innenbereich dient, von der keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Dem entsprechend kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) sowie ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans ist ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Allerdings werden durch die Änderung des Bebauungsplans in diesem Gebiet keine neuen Bau- oder Verkehrsflächen ausgewiesen, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.

Auch ist durch die Änderung keine Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild oder Biologische Vielfalt zu erwarten, da der Bereich bereits genutzt und durch die Änderung nur eine unwesentliche Nachverdichtung erlaubt wird. Diese wird durch die Aufgabe von geplanten Verkehrsflächen zu Gunsten von Grün- und Gartenflächen mehr als ausgeglichen. So muss auch keine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Auf eine Alternativenprüfung mit Prüfung einer Nullvariante kann verzichtet werden, da durch die innerörtliche Nachverdichtung auf die zusätzliche Ausweisung weiterer Baugrundstücke in dieser Größenordnung im Außenbereich verzichtet werden kann. Dadurch ist der schonende Umgang mit Grund und Boden nach §1a Abs.2 BauGB gewährleistet.

Ebenso muss kein Monitoring nach § 4c BauGB durchgeführt werden, da keine Schutzgüter oder geschützte Arten durch die Änderung des Bebauungsplans betroffen werden.

6. Auswirkungen der Planung / Abwägung


Durch die Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht tangiert und es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Vielmehr wird durch die innerörtliche Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine ökonomische Stabilisierung vorhandener Infrastruktur gewährleistet. Durch die Anpassung und Optimierung der Baufenster wird außerdem eine sozialgerechte Bodennutzung sichergestellt.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hasenbruch“ im Stadtteil Niederlinxweiler eine nachhaltige Entwicklung begünstigt und städtebaulich sinnvoll ist.

Aufgestellt:


Dipl.-Ing. Julia Kreuz
Tarifl. Beschäftigte

Gesehen:


Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter

